

ĐIỀU TRẦN HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ HIỆN ĐẠI HÓA ĐIỀU 80

Ngày 15 tháng Bảy, 2024



Planning Department

CITY of BOSTON

ĐIỀU 80 LÀ GÌ?

”Điều 80” là một đoạn trong Bộ Luật Phân Vùng Boston. Nó quy định các thể thức liên quan đến cứu xét các dự án xây cất theo quy định pháp luật. Hiện tại, những thể thức này áp dụng cho các dự án có ít nhất 15 đơn vị gia cư, hoặc có diện tích hơn 20,000 bộ vuông.

Cứu Xét Xây Cất tập hợp những người quan tâm khác nhau để cùng đánh giá những ảnh hưởng của các dự án xây cất rồi xác định biện pháp giảm thiểu phù hợp và các quyền lợi cộng đồng.



CẢI TIẾN TIẾN TRÌNH CỨU XÉT XÂY CẤT CỦA CHÚNG TÔI

Hiện Đại Hóa Điều 80 là nỗ lực do Ban Hoạch Định lãnh đạo và được hai nhóm cố vấn hỗ trợ cứu xét, phân tích, và khuyến cáo các cải tiến về quy định kỹ thuật, hoạt động, và thực hành cho cộng đồng tham gia liên quan đến tiến trình cứu xét xây cất.

Vì sao chúng tôi làm việc này bây giờ?



Những người trong cộng đồng, người xây cất, và nhân viên, tất cả đều đồng ý rằng tiến trình cứu xét xây cất theo Điều 80 của Ban Hoạch Định đã lỗi thời, không dễ dự đoán, và thiếu minh bạch.

Trong bài phát biểu năm 2023 về Tình Trạng của Thành phố và Lệnh Hành Pháp, **Thị trưởng Wu** đã giao trách nhiệm cho BPDA trước kia phải lập ra rồi thực hiện tiến trình cứu xét xây cất để cải tiến cách cộng đồng, người xây cất, và Ban Hoạch Định cùng nhau hợp tác để phát triển thành phố.



MỤC TIÊU VÀ QUY MÔ CỦA DỰ ÁN HIỆN ĐẠI HÓA THEO ĐIỀU 80

CÁC MỤC TIÊU CỦA DỰ ÁN

Một dự án xây cất và tiến trình cứu xét thành công là...

- 1) **Đẩy nhanh các mục tiêu giá phải chăng**, khả năng chống chịu, công bằng trên toàn thành phố
- 2) **Phù hợp với tầm nhìn hoạch định** của khu vực
- 3) **Minh bạch, rõ ràng, và dễ tham gia**
- 4) **Khuyến khích tăng trưởng** đồng thời tạo lập được một tiến trình dễ dự đoán

PHẠM VI DỰ ÁN

Cam Kết của Cộng Đồng

- Tham gia toàn diện, phân tích điều kiện hiện tại và nghiên cứu thành phố đồng đạo khác về phương pháp tham gia
- *Nhóm Cố Vấn*: Archipelago Strategies Group (ASG), Rivera Consulting, Lazus Group

Hoạt Động và Quy Định

- Khảo sát, phân tích điều kiện hiện tại và nghiên cứu thành phố đồng đạo về hoạt động, giảm nhẹ, quy tắc phân vùng và hệ thống dữ liệu
- *Nhóm Cố Vấn*: Matrix Consulting Group, Stantec, ZoneCo, Cynthia Barr



TIẾN TRÌNH DỰ ÁN

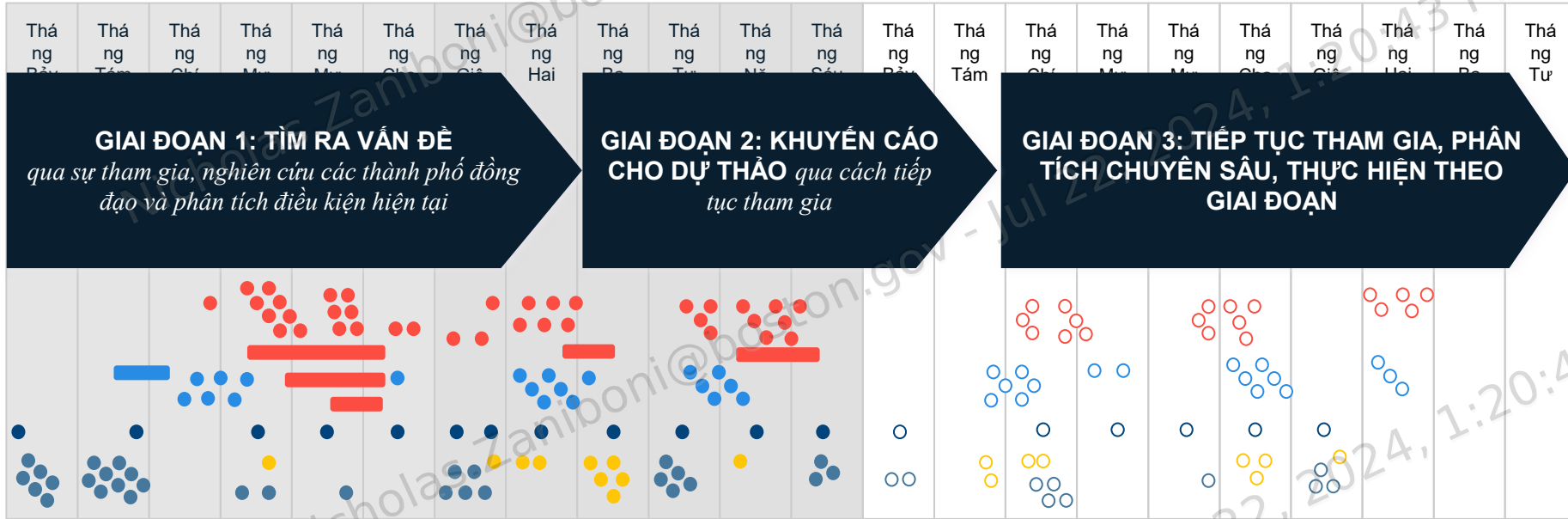
2023

2024

2025

LỊCH BIỂU DỰ ÁN

THAM GIA



YẾU TỐ THAM GIA CHÍNH

- Người Quan Tâm Cộng Đồng
- Cộng Đồng Xây Cát
- Ủy Ban Điều Hành A80
- Lãnh đạo thành phố và những người được bầu chọn
- Nhân viên thành phố
- Khảo sát
- Tham gia trực tiếp



THAM GIA CỦA CỘNG ĐỒNG VÀ NGƯỜI QUAN TÂM

GIAI ĐOẠN 1

- 2,600 phản hồi khảo sát (qua 4 khảo sát)
- Hơn 50 nhóm tập trung (thành viên IAG, người xây cất, tổ chức, người lao động, nhân viên thành phố, người biện hộ, nhóm dân sự)
- 2 buổi họp công cộng (trực tiếp và qua Zoom)
- 12 buổi họp Ủy Ban Điều Hành



Tiếp ngoại thành viên IAG

- Hơn 220 câu trả lời khảo sát cụ thể
- 4 nhóm tập trung nhiệt tình

GIAI ĐOẠN 2

- Tập trung vào phản hồi chi tiết về các khuyến cáo cho dự thảo
- 10 buổi hội thảo, 8 buổi tổ chức trực tiếp trên toàn thành phố và 2 buổi trực tuyến

- | | |
|--------------|---------------|
| • Brighton | • Fenway |
| • Downtown | • East Boston |
| • Dorchester | • Roslindale |
| • Nam Boston | • Roxbury |

- 230 câu trả lời khảo sát
- 11 nhóm tập trung (thành viên IAG, người xây cất, tổ chức, người lao động, nhân viên thành phố, người biện hộ, nhóm dân sự)

Tiếp ngoại rộng rãi

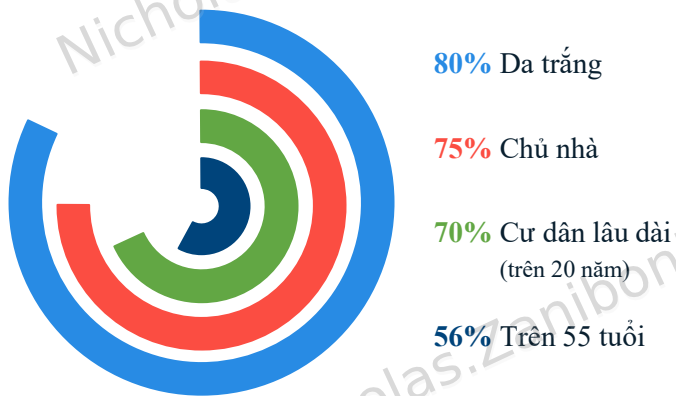
- Chiến dịch tiếp ngoại kỹ thuật số
- Phát tờ rơi trực tiếp trên toàn thành phố



THÔNG TIN NHÂN CHỨNG KHẢO KHẢO SÁT CỘNG ĐỒNG

Những người tham gia vào tiến trình cứu xét xây cất hiện tại không nhất thiết phải là đại diện của Boston. Cách tiếp cận ngoại hiện nay hầu hết đến chủ nhà, cư dân lâu dài và cư dân da trắng.

Nhân khẩu của người trả lời Khảo Sát Người Tham Gia Hiện Tại:



THÀNH PHỐ
BOSTON NÓI
CHUNG



- 51% Không phải da trắng
- 68% Người thuê
- 62% Người lớn trên 60 tuổi

Cách tham gia mới được thử nghiệm qua dự án này sẽ đến nhiều người tham gia đa dạng hơn

Nhân khẩu của người trả lời Khảo Sát Người Tham Gia Mới:

- 80% Không phải da trắng
- 88% Người thuê
- 22% Trên 55 tuổi
- 40% Dưới 35 tuổi

Khó khăn hàng đầu cho người tham gia:

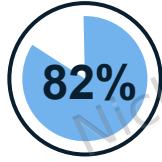


“Không có thời giờ”

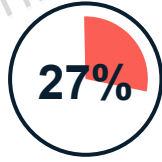


“Không muốn tham gia các buổi họp” hoặc “Không dễ tham gia các buổi họp”

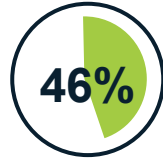
KẾT QUẢ KHẢO SÁT CỘNG ĐỒNG



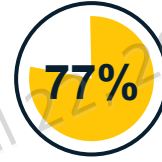
người tham gia từ cộng đồng cho biết BPDA cần có phương pháp giảm nhẹ được tiêu chuẩn hóa hơn



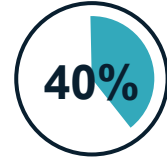
người tham gia từ cộng đồng **hiểu cách ý kiến của họ được sử dụng hiện nay**



người tham gia từ cộng đồng cho biết **“nhóm cố vấn đổi mới” là một trong những ưu tiên hàng đầu của họ**



người tham gia hiện tại muốn có **thêm nhiều cách tham gia**



những người tham gia mới cho biết lý do chánh họ không tham gia là vì họ **không có thời giờ cho các buổi họp tại tòa thị chánh vào các buổi tối trong tuần**

KẾT QUẢ KHẢO SÁT NGƯỜI QUAN TÂM ĐẾN XÂY CẤT

Những kết quả chính: 97 phản hồi (được thu thập từ danh sách ~400 người đề nghị dự án hiện tại và gần đây, bao gồm những người xây cất, tổ chức, luật sư, và người tư vấn). Người trả lời nhấn mạnh sự cần thiết của tiến trình dễ dự đoán, các mốc thời gian, và biện pháp giảm thiểu.

- Lịch biểu và dễ dự đoán là những vấn đề quan trọng nhất
- Các nhóm dự án nhận phản hồi mâu thuẫn từ các nhóm cứu xét, không phải lúc nào cũng cho biết phản hồi đúng lúc và phản hồi không liên quan rõ ràng với các ưu tiên chung của thành phố
- Tiến trình giảm nhẹ không nhất quán
- Các Nhóm Cố Vấn Ảnh Hưởng không phải lúc nào cũng cung cấp ý kiến phản hồi hiệu quả hoặc có ích
- Người quản lý dự án giỏi được coi trọng

Nhắc làm khảo sát	Đồng ý	Không có ý kiến	Không đồng ý
Thời gian cứu xét đơn ghi danh có thể dự đoán được	4%	10%	86%
Khi dự án của tôi có những ý kiến mâu thuẫn nhau, nhân viên BPDA giúp tôi hài hòa các yếu tố để tiếp tục dự án	17%	19%	64%
Phương pháp giảm thiểu của thành phố nhất quán giữa các dự án.	11%	24%	65%
Ý kiến phản hồi của Nhóm Tư Vấn Ảnh Hưởng (Impact Advisory Group, hay IAG) của dự án hoặc các nhóm tư vấn thích hợp khác có ích trong xác định biện pháp giảm thiểu phù hợp cho dự án	26%	36%	38%

“**Khi thực hiện đúng, [Điều 80] có thể tập hợp nhiều cơ quan, ban để cho ý kiến cùng một lúc và trong cùng một tiến trình.**”

-Trả lời khảo sát của người xây cất



NGHIÊN CỨU THÀNH PHỐ ĐỒNG ĐẠO



THAM GIA

Baltimore, Philadelphia, Seattle, Toronto, Vancouver

Nghiên cứu các thành phố

Không có thực hành tốt nhất và nhất quán cho cộng đồng tham gia.

Một số thành phố kết hợp sớm phản hồi của cộng đồng trong tiến trình cứu xét xây cất (Seattle, Pittsburgh). Một số thành phố lập ra các nhóm cố vấn tập trung vào nhiều dự án ở vùng lân cận. (Baltimore, Toronto).



GIẢM NHẸ

Atlanta, Cincinnati, Denver, Detroit, Miami, Philadelphia, Portland (OR), San Francisco, Seattle, Vancouver

Boston rõ ràng là một ngoại lệ về giảm nhẹ.

Boston có kết quả khảo sát với nhiều người tham gia và đa dạng bất thường. Các thành phố khác nhau có phương pháp khác nhau tùy vào hoàn cảnh xây cất của họ. Một số sử dụng cách ưu đãi (củ cà rốt) trong khi những thành phố khác sử dụng nhiệm vụ (cây gậy). Tiến trình minh bạch và dễ đoán nhất là hệ thống tính phí tác động (như IDP).



HOẠT ĐỘNG

Denver, Ft Worth, Minneapolis, NYC, Oakland, Pittsburgh, Portland (OR), San Diego, Seattle

Tất cả thành phố được nghiên cứu đều dùng tiến trình “cứu xét đồng thời” để cải tiến hiệu quả.

Điều này nghĩa là thực hiện đồng thời tất cả các bước cứu xét và bầu chọn để tránh trùng lặp các bước và đáp ứng lịch biểu để đoán hơn.

Giảm bớt cho Boston



KHUYẾN CÁO CHO DỰ THẢO | THAY ĐỔI CHÁNH YẾU

CÓ HIỆU LỰC
THAM GIA

01

Đa Dạng Ý Kiến trong lúc Xây Cất

Bằng cách mở rộng cơ hội tham gia của cộng đồng

CÁC TIÊU
CHUẨN THỐNG
NHẤT

02

Tranh Đấu để Được Chấp Thuận

Bằng cách tiêu chuẩn hóa các biện pháp giảm nhẹ và lợi ích cộng đồng

CỨU XÉT PHỐI
HỢP

03

Ngăn Chặn Tiên 3 Bước, Lùi 2 Bước

Qua tiến trình phê duyệt minh bạch, tuần tự và phối hợp



MỞ RỘNG CÁCH THAM GIA CỘNG ĐỒNG

THAM GIA HIỆU QUẢ

KHUYẾN CÁO

GIỚI THIỆU CÁCH THAM GIA MỚI ĐỂ GIẢM RÀO CẢN THAM GIA



TỜ RƠI VÀ BIÊN HIỆU
TẠI ĐỊA ĐIỂM PHÁT
TRIỂN



KHẢO SÁT KỸ THUẬT
SỐ



CÓ HƯỚNG DẪN ĐI BỘ
THĂM VIẾNG TẠI CHỖ TẠI
ĐỊA ĐIỂM XÂY CÁT



BẢNG THÔNG TIN TẠI TRUNG TÂM
CỘNG ĐỒNG HOẶC HOẠT ĐỘNG
KHU LÁNG GIỀNG

ĐÒI HỎI NGƯỜI PHÁT TRIỂN THAM GIA TỪ SỚM

Lập ra phương pháp thống nhất bằng cách đòi hỏi tất cả người xây cất gửi Chương Trình Tham Gia (Engagement Plan) là bước đầu tiên trong tiến trình cứu xét và Báo Cáo Tham Gia (Engagement Report) ghi lại kết quả

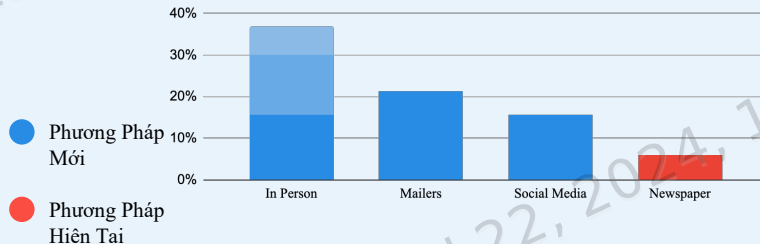


CHÚNG TÔI BIẾT ĐƯỢC TỪ NGƯỜI THAM GIA HỘI THẢO...

“
Để lấy ý kiến một nhóm đa dạng, cần có hoạt động tiếp ngoại đa dạng
-Người trong cộng đồng, Dorchester
”

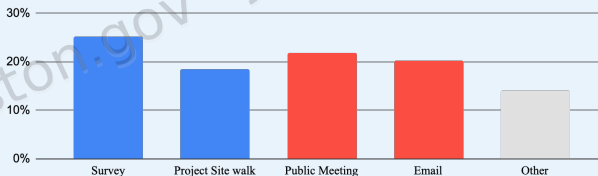
Câu Hỏi Khảo Sát:

Quý vị muốn biết về dự án xây cất được đề nghị cho khu láng giềng theo cách nào?



Câu Hỏi Khảo Sát:

Quý vị muốn cho biết phản hồi của mình về các dự án theo cách nào?



LẬP NHÓM CỐ VẤN CỘNG ĐỒNG

THAM GIA HIỆU QUẢ

KHUYẾN CÁO

THAY THẾ IAG VÀ LỰC LƯỢNG ĐẶC NHIỆM BẰNG NHÓM TƯ VẤN CỘNG ĐỒNG (COMMUNITY ADVISORY TEAMS CAT) MỚI

Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng là ý tưởng có một cơ quan cố vấn mới, có thể phối hợp trực tiếp với thành phố để cung cấp kiến thức chuyên môn dựa vào cộng đồng

CHÚNG TÔI BIẾT ĐƯỢC TỪ NGƯỜI THAM GIA HỘI THẢO...

Nhóm cố vấn cần đầu tư nhiều hơn từ thành phố

Ví dụ, huấn luyện cho người tham gia, cùng với dịch vụ trông trẻ và trợ cấp

“Tôi rất vui thấy có một số thay đổi, đặc biệt là xóa bỏ rào cản để mọi người tham gia vào tài nguyên như trông trẻ”

- Người trong cộng đồng Allston Brighton

Điều quan trọng là biết được sự đa dạng của Boston qua nhiều đặc điểm khác nhau

Câu Hỏi Khảo Sát:
Chúng ta cần lưu ý những danh mục nhân khẩu nào khi lập ra CAT?



Tuổi tác



Tình trạng gia cư



Thuê nhà

Cần thêm tham gia để lập ra các nhóm tập hợp những quan điểm độc đáo



Mức chuyên môn và đại diện địa phương là điều quan trọng



Người lãnh đạo cộng đồng hiện tại và thành viên nhóm dân sự



Chủ doanh nghiệp địa phương



LẬP NHÓM CỐ VẤN CỘNG ĐỒNG

THAM GIA HIỆU QUẢ

ĐIỀU NÀY KHÁC THẾ NÀO SO VỚI NHÓM CỐ VẤN HIỆN TẠI?

	Nhóm Cố Vấn Ảnh Hưởng (Impact Advisory Group, hay IAG)	Nhóm Cố Vấn Cộng Đồng (Community Advisory Team, hay CAT)
Phạm vi áp dụng	Cứu xét dự án riêng lẻ	Cứu xét một nhóm dự án trong một khu vực
Chuẩn bị	Không huấn luyện	Huấn luyện để có nhiều chuyên gia là công dân, phối hợp với CBO
Hỗ trợ	Một phần trong vai trò của Người Quản Lý Dự Án là quản lý IAG Không có tiêu chuẩn áp dụng	Nhân viên tận tâm hỗ trợ các nhóm triệu tập và hỗ trợ bàn thảo Có dịch vụ trông trẻ, phiên dịch và trợ cấp cho người tham gia buổi họp.
Các tiêu chuẩn	Vai trò không rõ ràng, quy tắc và mong muốn cho buổi họp không thống nhất Không giới hạn thời hạn	Vai trò cứu xét, quy tắc ứng xử và quy tắc về mâu thuẫn lợi ích rõ ràng và được thực thi Quy định giới hạn cho thời hạn
Tham gia	Không có tiêu chuẩn cho đại diện đa dạng	Tham gia đa dạng và rộng rãi qua lựa chọn ngẫu nhiên dựa trên tình trạng gia cư, độ tuổi, mức chuyên môn cộng đồng, v.v...



LẬP ĐỊNH NGHĨA PHÂN VÙNG MỚI

CÁC TIÊU CHUẨN THỐNG NHẤT

PHƯƠNG PHÁP

Vạch ra ranh giới rõ ràng và có thể đoán được giữa giảm nhẹ và quyền lợi cộng đồng

Phù hợp với các quy định pháp lý đã lập ra và sử dụng ở các thành phố đồng đạo

Tìm và giảm nhẹ đời sống qua các công cụ mới

ĐỊNH NGHĨA ĐỀ NGHỊ:



GIẢM NHẸ

Cung cấp thêm hàng hóa và dịch vụ công cộng đã sử dụng hoặc bị ảnh hưởng xấu do tác động bên ngoài trực tiếp của dự án để duy trì số lượng và phẩm chất hiện tại của hàng hóa và dịch vụ công cộng.



LỢI ÍCH CỘNG ĐỒNG

Đóng góp tự nguyện của người xây cất để tăng hàng hóa và dịch vụ công cộng.



BẮT ĐẦU SỬ DỤNG CƠ SỞ HẠ TẦNG

Các yếu tố cơ sở hạ tầng cần thiết để có thể thực hiện dự án, bao gồm nâng cấp cơ sở hạ tầng theo tiêu chuẩn của thành phố. Ví dụ, đòi hỏi trên hoặc gần địa điểm phải tuân theo các tiêu chuẩn của Đạo Luật Người Mỹ Khuyết Tật (Americans with Disabilities Act, hay ADA).



CẬP NHẬT TIÊU CHUẨN ĐỦ ĐIỀU KIỆN

CÁC TIÊU CHUẨN THỐNG NHẤT

LOẠI DỰ ÁN	GIẢM NHỆ TIÊU CHUẨN ĐỀ NGHỊ
Dự Án Nhỏ Điển Hình	Dựa trên công thức
Dự Án Lớn Điển Hình	Dựa trên công thức
Dự Án “Rất Lớn”	Uyển chuyển
Dự Án Tổ Chức Lớn	Uyển chuyển
Tất Cả Dự Án Giá Phải Chăng	Miễn trừ

1

Khung tiêu chuẩn áp dụng cho các dự án “điển hình” để lập ra khả năng dự đoán trong phần lớn tiến trình cứu xét xây cất.

2

Áp dụng phương pháp thương lượng cho các dự án và chương trình chánh tổng thể phức tạp, quy mô lớn, có giá trị cao.

3

Các dự án mang lại lợi ích sẽ được **miễn** cung cấp mức giảm nhẹ và lợi ích cộng đồng



TIÊU CHUẨN HÓA MỨC GIẢM NHẸ VÀ LỢI ÍCH CỘNG ĐỒNG

CÁC TIÊU CHUẨN THỐNG NHẤT

GIẢM NHẸ

(HIỆN VẬT VÀ TIỀN)

KHUYẾN CÁO

Thêm hai mục giảm nhẹ mới, ngoài IDP và Linkage

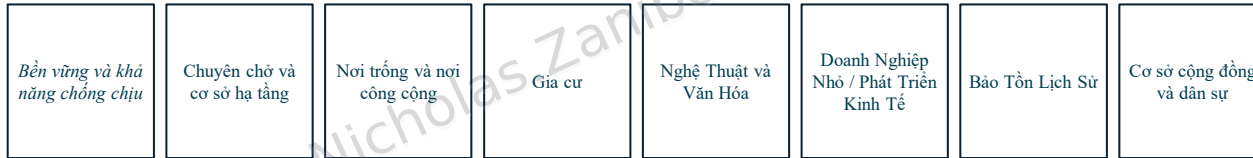
- Chuyên chở và cơ sở hạ tầng
- Nơi công cộng và không gian trống

LỢI ÍCH CỘNG ĐỒNG

(HIỆN VẬT VÀ TIỀN)

KHUYẾN CÁO

Lập một “thực đơn tùy chọn” bằng cách sử dụng các mục tiêu chuẩn dựa trên hoạch định gần đây và nhu cầu cộng đồng



Chương trình của thành phố và khu láng giềng, đánh giá nhu cầu, chính sách của thành phố

CHÚNG TÔI BIẾT ĐƯỢC TỪ NGƯỜI THAM GIA HỘI THẢO...

Chỉ 11% đồng ý:

Phương pháp giảm thiểu của thành phố nhất quán giữa các dự án.

Gia cư, nơi trống và chuyên chở là ba mục quan trọng nhất cho giảm nhẹ và lợi ích cộng đồng

64%

Gia cư

59%

Chuyên chở

64%

Nơi trống trải



CẬP NHẬT THỦ TỤC VÀ THỜI GIAN NỘP ĐƠN

CỨU XÉT PHỐI HỢP

KHUYẾN CÁO

CẬP NHẬT THỦ TỤC NỘP ĐƠN

thành bốn bước rõ ràng phù hợp với các tiêu chuẩn ngành và cách thực hành tốt nhất từ các thành phố đồng đạo



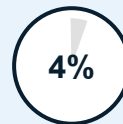
ĐIỀU KIỆN HIỆN TẠI

Hơn 75% dự án nhỏ và 80% dự án lớn không đáp ứng tiến độ đòi hỏi theo quy định từ năm 2014

Lý do không đáp ứng thời hạn quy định

- Thời gian cho ý kiến kéo dài và yêu cầu gia hạn
- Đàm phán về giảm nhẹ
- Các dự án hiện nay thường lớn hơn và phức tạp hơn

CHÚNG TÔI BIẾT ĐƯỢC TỪ KHẢO SÁT NGƯỜI QUAN TÂM BÊN NGOÀI ...



Đồng ý:

Thời gian cứu xét đơn ghi danh có thể dự đoán được



Đồng ý:

Thời gian cứu xét đơn xin đáp ứng mong muốn của tôi



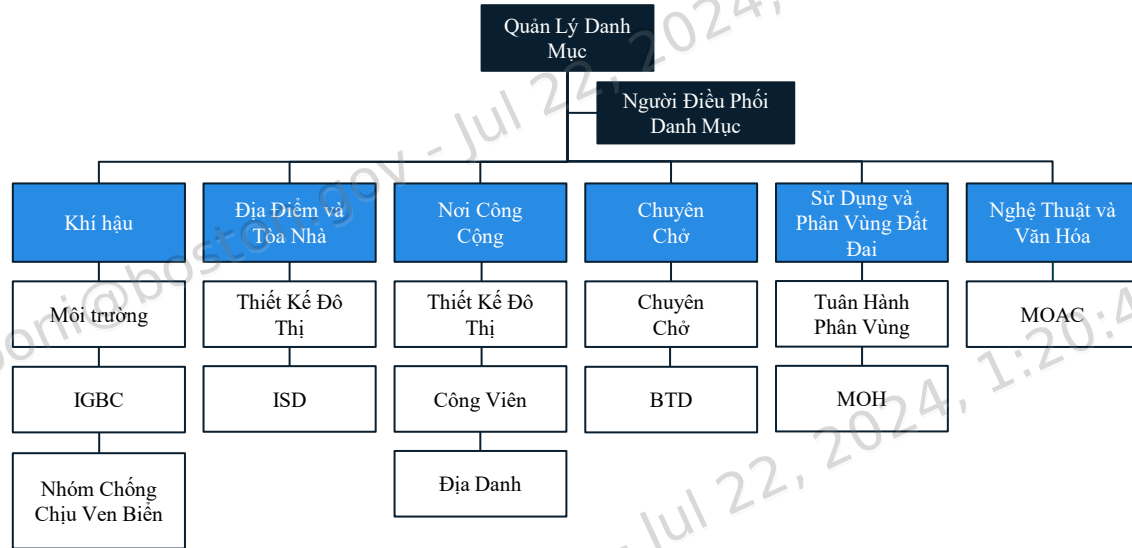
ĐIỀU CHỈNH HỆ THỐNG NỘI BỘ VÀ CÁCH QUẢN LÝ

CỨU XÉT PHỐI HỢP

KHUYẾN CÁO

LẬP RA NHÓM CỨU XÉT PHỐI HỢP

- Tổ chức các nhóm trên khắp các ban của thành phố
- Do nhân viên Cứu Xét Xây Cất có kinh nghiệm quản lý
- Duyệt lại danh mục các dự án tương tự
- Làm rõ vai trò của các ban khác của thành phố
- Quản lý dựa trên dữ liệu và báo cáo hiệu quả



CÁC BƯỚC TIẾP THEO | CHƯƠNG TRÌNH HÀNH ĐỘNG

CÓ HIỆU LỰC
THAM GIA

01

**Đa Dạng Ý Kiến trong lúc
Xây Cát**

*Bằng cách mở rộng cơ hội tham
gia của cộng đồng*



CÁC TIÊU
CHUẨN THỐNG
NHẤT

02

**Tranh Đấu để Được Chấp
Thuận**

*Bằng cách tiêu chuẩn hóa các
biện pháp giảm nhẹ
và lợi ích cộng đồng*



CỨU XÉT PHỐI
HỢP

03

**Ngăn Ngừa Tiến 3 Bước Lùi 2
Bước**

*Qua tiến trình phê duyệt minh
bạch, tuần tự và phối hợp*



CHƯƠNG TRÌNH HÀNH ĐỘNG

- Kết quả tham gia
- Phân tích các thành phố đồng đạo
- Phân tích điều kiện hiện tại
- Khuyến cáo dự thảo



TÀI LIỆU THAM KHẢO

THÔNG TIN DỰ ÁN

- [Trang mạng dự án](#)

Tham gia:

- [Giai đoạn 1 Lắng Nghe và Tóm Lược Nghiên Cứu](#)
 - [Kết Quả Khảo Sát Kinh Nghiệm Cộng Đồng](#)
 - [Kết Quả Khảo Sát Rào Cản Cộng Đồng](#)
 - [Kết Quả Khảo Sát Người Xây Cất](#)
- [Giai đoạn 1 Kết Quả Khảo Sát Ý Tưởng Mới](#)

Nghiên cứu thành phố đồng đạo:

- [Báo Cáo Nghiên Cứu Thành Phố Đồng Đạo: Tham gia](#)
- [Báo Cáo Nghiên Cứu Thành Phố Đồng Đạo: Giám nhẹ](#)

- **Người Liên Lạc của Dự Án:**
article80modernization@boston.gov

- **Nupoor Monani**
Phó Giám Đốc Cao Cấp về Cứu Xét Xây Cất
nupoor.monani@boston.gov

- **Kristiana Lachiusa**
Phó Giám Đốc về Tham Gia Cộng Đồng
kristiana.lachiusa@boston.gov

